

---

# NACHHALTIG MITTENDRIN.

---

NACHHALTIGKEITS-  
BERICHT 2019/20



**WBM.**  
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT  
BERLIN-MITTE MBH

---

# INHALT

<b>NACHHALTIGKEIT IST IN UNSERER DNA.</b>	<b>04</b>
Vorwort von Christina Geib und Steffen Helbig	
<b>AUF SICHEREM GRUND.</b>	<b>06</b>
Unser Leitbild, unsere Strategie, unsere Prozesse	
<b>RESSOURCEN SCHONEN IM BAU UND BETRIEB.</b>	<b>10</b>
Nachhaltiges Handeln im Unternehmensalltag	
<b>AUSBILDEN, WERTSCHÄTZEN, ENTWICKELN.</b>	<b>14</b>
Die WBM als gute Arbeitgeberin	
<b>UNSERE MIETER*INNEN IM MITTELPUNKT.</b>	<b>18</b>
Die WBM als verlässliche Partnerin im Quartier	
<b>WIR LERNEN VON UNSEREN PARTNER*INNEN.</b>	<b>22</b>
Nachhaltige Innovationen	
<b>GUT UND RICHTIG HANDELN.</b>	<b>26</b>
Compliance und Verhaltenskodex	
<b>NACHHALTIGKEIT IN ZAHLEN.</b>	<b>28</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>30</b>

---

**NACHHALTIGKEITS-  
BERICHT 2019/20**



# NACHHALTIGKEIT IST IN UNSERER DNA.



Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der Nachhaltigkeitsbericht der WBM mit Zahlen und Informationen aus den Jahren 2019 und 2020. Als kommunales Wohnungsunternehmen, das Wohnungen und Gewerbeflächen zu leistbaren Mieten dauerhaft im Bestand hält und entwickelt, haben wir Nachhaltigkeit schon in unserer DNA. Denn wir planen, rechnen und arbeiten mit einer langfristigen Perspektive und sind nicht zur Gewinnmaximierung um jeden Preis gezwungen. Im vorliegenden Bericht zeigen wir nun, wie Nachhaltigkeit sich in unserer täglichen Arbeit widerspiegelt.

Wir orientieren uns bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Systematik des Deutschen Nachhaltigkeitskodex DNK und haben die dort verankerten Kriterien um branchenspezifische Kriterien aus den Handreichungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ergänzt. Alle Daten und Fakten finden Sie im Anhang dieses Berichts und in der DNK-Datenbank im Internet unter [→ https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/14228/de/2019/dnk](https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/14228/de/2019/dnk)

Wir wollen aber nicht nur nackte Zahlen berichten, sondern Geschichten erzählen und unsere Mitarbeiter\*innen zu Wort kommen lassen. Wir stellen unsere Strategie vor und erklären, wie wir ressourcenschonend neu bauen und unseren Wohnungs- und Gewerbebestand bewirtschaften. Wir berichten aber auch von unseren Mieter\*innen, die für uns im Mittelpunkt stehen. Da wir uns als lernendes Unternehmen verstehen, stellen wir die nachhaltigen Innovationen dar, die wir gemeinsam mit Partner\*innen entwickelt haben. Nicht zuletzt beleuchten wir das Thema Compliance, das zu Unrecht oft in den Hintergrund tritt.

So ist das Zukunftsthema Nachhaltigkeit in alle unsere Arbeitsbereiche eingewoben. Wir wollen diesen grünen Faden in Zukunft noch stärker zur Leitschnur unseres unternehmerischen Handelns machen und werden das Nachhaltigkeitsmanagement der WBM schrittweise ausbauen. Darüber werden wir Ihnen im nächsten Nachhaltigkeitsbericht Rechenschaft ablegen.

Wir wünschen Ihnen eine informative und spannende Lektüre!



**Christina Geib**  
Geschäftsführerin



**Steffen Helbig**  
Geschäftsführer

---

# AUF SICHEREM GRUND.



Die WBM ist die größte innerstädtische Wohnungs- und Gewerbevermieterin in den zentralen Berliner Lagen Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Unser strategisches Leitbild hat drei Säulen: Wir stellen unsere Kund\*innen in den Mittelpunkt – Wir gestalten komplexe Quartiere – Wir sind ein lernendes Unternehmen. In dieses Selbstverständnis integrieren wir die Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung: Ökologie – Ökonomie – Soziales.

**D**rei Viertel (76 Prozent) unserer Immobilienbestände liegen in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Darüber hinaus haben wir unternehmenshistorische Wurzeln im grünen und wasserreichen Außenbezirk Spandau und wachsen dort dynamisch durch Neubau. Wir bieten bezahlbaren Wohnraum, lebenswerte Quartiere, attraktive Gewerbeflächen – kurzum Raum für Vielfalt. Neben dem Schwerpunkt in zentralen Lagen ist der große Anteil an Gewerbeflächen ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der WBM unter den sechs städtischen Berliner Wohnungsunternehmen.

Im Jahr 2019 besaßen und bewirtschafteten wir 31.282 Wohnungen und 285.835 Quadratmeter Gewerbefläche. Zum Jahr 2020 wuchs unser Bestand auf 31.846 Wohnungen und 296.585 Quadratmeter Gewerbefläche.

Wir entwickeln unsere Quartiere mit einem ganzheitlichen Ansatz. Dabei investieren wir kontinuierlich in die Erhaltung unserer Bestände, sanieren, modernisieren, werten das Wohnumfeld auf und bauen neu. Wir sind Teil der Neubauoffensive, die unser Gesellschafter, der Senat von Berlin, 2015 auf den Weg gebracht hat. In diesem Rahmen soll unser Wohnungsbestand durch Neubau und Ankauf kontinuierlich anwachsen. Bis zum Jahr 2026 wollen wir unseren Bestand auf 36.100 Wohnungen und 1.600 Gewerbeeinheiten vergrößern.

Alleine in den beiden komplexen Quartieren „Haus der Statistik“ und „Rathausblock“ sowie dem Ort der Vielfalt an der Rathenower Straße 16 sehen wir ein Neubaupotenzial von rund 1.000 Wohnungen. Diese Quartiere entwickeln wir gemeinsam mit der Berliner Stadtgesellschaft.



Den Rathausblock Kreuzberg (ehemals Dragonerareal) entwickeln wir gemeinsam mit der Stadtgesellschaft. 500 neue Mietwohnungen sind hier möglich.

Wir haben bereits 2018 unser Geschäftsmodell und unsere Prozesse systematisch analysiert und daraus unser Unternehmensleitbild „Selbstverständnis WBM 2020+, WIR SIND MITTENDRIN“ entwickelt. Diese strategische Ausrichtung implementierten wir im Jahr 2019 im ganzen Unternehmen. Das Leitbild beinhaltet drei übergeordnete strategische Perspektiven, mit denen sich die WBM als attraktive und kompetente Partnerin für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Wohn- und Gewerbeentwicklung in Berlin positioniert.

Innerhalb dieses dreigliedrigen Leitbildes betrachten wir die Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung (Ökologie, Ökonomie, Soziales) beziehungsweise die ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) integriert und verfolgen sie gleichberechtigt.

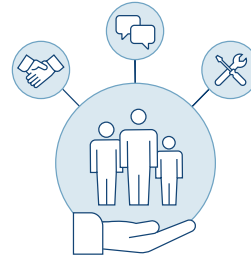
## AUF EIN WORT – MIT PATRICIA MARCH, BEREICHSLIMITERIN QUARTIERSENTWICKLUNG.



**Was bedeutet Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft?** Wohnungsbaununternehmen bauen Immobilien, um diese für einen langen Zeitraum zu bewirtschaften. Die WBM ist in ihrer heutigen Rechtsform 30 Jahre alt; ihre Bestände sind zum großen Teil deutlich älter. Der Erhalt der Gebäude nimmt damit einen zentralen Raum in unseren Geschäftsaktivitäten ein, um nicht nur unserer Aufgabe gerecht zu werden, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern diesen auch für nachfolgende Generationen zu erhalten. So verstehe ich nachhaltiges Wirtschaften.

**Dennoch ist die Wohnungswirtschaft ein großer Verursacher von Treibhausgasen. Ein großer Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen privater Haushalte geht aufs Wohnen zurück ...** Der hohe Energieverbrauch betrifft die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen – Wohnen und Gewerbe. Durch unseren hohen Gewerbeanteil stehen wir doppelt in der Verantwortung. Mehr als 90 Prozent unserer Wohnungen werden mit Fernwärme beheizt. Sobald diese klimaneutral erzeugt werden kann, ist ein großer Schritt getan. Damit geben wir uns aber nicht zufrieden. Energetische Sanierungen mit Weitblick nehmen Rücksicht auf Ressourcen, Nutzer\*innen und unser baukulturelles Erbe. Gleichzeitig sichern sie Energieeinsparungen. Energie, die ich nicht benötige, muss nicht erzeugt werden!

## UNSER STRATEGISCHES LEITBILD



### WIR STELLEN UNSERE KUND\*INNEN IN DEN MITTELPUNKT

Wir fördern soziales und kulturelles Engagement in den Quartieren, um eine gute Nachbarschaft auszubauen und zu erhalten. Wir vernetzen uns mit den Institutionen vor Ort und garantieren bezahlbare Mieten im Bestand und im Neubau. Dies gilt speziell auch für Empfänger\*innen von Wohnberechtigungsscheinen und Gruppen mit besonderem Bedarf. Außerdem fördern wir die Bürger\*innenbeteiligung im Rahmen unseres Neubauprogramms.



### WIR GESTALTEN KOMPLEXE QUARTIERE

Wir entwickeln unsere Quartiere nachhaltig und ganzheitlich. Priorität haben für uns derzeit der Neubau und der Ankauf von Wohnungen, um den Bestand landeseigener Wohnungen zu bezahlbaren Mieten in Berlin zu vergrößern. Flankiert wird dies durch Maßnahmen zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in unseren Bestandsgebäuden. Diese energetischen Sanierungen und Modernisierungen sind in der Regel auch mit einer Aufwertung des Wohnumfelds verbunden.



### WIR SIND EIN LERNENDES UNTERNEHMEN

Wir stellen uns komplexer werdenden, abteilungs- und bereichsübergreifenden Aufgaben und fördern eine nachhaltige Projektkultur und Prozessführung in unserem Unternehmen. Hier ist besonders unsere Digitalisierungsstrategie hervorzuheben. Zudem positionieren wir uns als attraktiver Arbeitgeber mit hohem Potenzial für individuelle Karrieren und einem attraktiven Sozialprogramm für alle Mitarbeiter\*innen.



Unsere Wertschöpfungskette und die durch unsere wirtschaftlichen Aktivitäten ausgelösten Lieferketten betrachten wir maximal bis zur zweiten Stufe. Im Berichtsjahr haben die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen insgesamt 2,3 Milliarden Euro für Güter und Dienstleistungen einschließlich Investitionen ausgegeben und damit eine Gesamtwertschöpfung in Höhe von fast drei Milliarden Euro ausgelöst. 80 Prozent der Ausgaben wurden in Berlin getätigt, 90 Prozent in der Region Berlin-Brandenburg.

→ [https://www.wbm.de/fileadmin/projekte/WBM\\_website/presse/Wertschoepfungsbericht\\_2020\\_final\\_bf.pdf](https://www.wbm.de/fileadmin/projekte/WBM_website/presse/Wertschoepfungsbericht_2020_final_bf.pdf)

Ein weiterer strategischer Schwerpunkt sind Arbeitnehmer\*innenrechte. Hier verlangen wir von unseren Auftragnehmer\*innen Tariftreue und überprüfen dies auch bei Bedarf. Wir vergeben Aufträge möglichst regional, um transportbedingte Emissionen zu minimieren.

Die WBM nimmt als landeseigenes Unternehmen eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes ein. Mit unserem Bestandsschwerpunkt und unseren Neubauprojekten in zentralen Berliner Lagen verankern wir den sozialen Wohnungsbau in der Berliner Innenstadt. Den Rahmen dafür setzen das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie die „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“.

Darüber hinaus ist unser Handeln durch das „Klimaschutzabkommen der zweiten Generation“ geprägt, das den Weg zu einer klimaneutralen Stadt 2050 vorgibt.

In der Friedenstraße (Friedrichshain) wurden 191 Mietwohnungen bezugsfertig. Ein besonderer Akzent ist das international bekannte Wandbild HOW LONG IS NOW, das durch die Bauarbeiten am Tacheles in Mitte verdrängt und von der WBM wiederbelebt wurde.



# RESSOURCEN SCHONEN IM BAU UND BETRIEB.



Ressourcenschonendes Wirtschaften zieht sich wie ein roter Faden durch alle Bereiche der WBM – angefangen bei der Neubauplanung über die technische Gebäudeausstattung und den Verbrauch von Strom und Papier hin zu konsequentem Wertstoffrecycling. Energetische Sanierungen helfen, den Wärmebedarf und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Zudem beseitigen wir konsequent schadstoffbelastete Baustoffe aus unseren Gebäuden.

Die bewusste und schonende Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen entlang der Wertschöpfungskette ist für uns ein wesentlicher Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie und eine grundsätzlich handlungsleitende Maxime in allen Tätigkeitsbereichen. Dies beginnt beim Neubau und erstreckt sich über Sanierung/Modernisierung und die Bewirtschaftung des Bestands bis zur eigenen Verwaltung.

Um möglichst wenig Fläche versiegeln zu müssen, optimieren wir schon bei der Planung von Neubauten das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zu Volumen. Wir nehmen zudem vorzugsweise bereits versiegelte Flächen in Anspruch (z. B. Parkplätze), um die belastete Ressource Boden zu schonen. Wir setzen umweltfreundliche und wiederverwendbare Baustoffe ein, wo das technisch, baurechtlich und wirtschaftlich möglich ist. Bereits 2017 haben wir beispielsweise den Baustoff Polystyrol für die Fassadendämmung eigener Objekte durch Mineralwolle ersetzt und verwenden ihn auch im Neubau nicht mehr.

Wir verzichten zudem im Hinblick auf eine bessere Wiederverwertung von Baumaterialien auf Wärmedämmverbundsysteme. Bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigen wir sowohl beim Neubau als auch im Bestand den Lebenszyklusansatz. Wir betreiben energetische Sanierungen



Die Sanierung des markanten Wohn- und Gewerbekomplexes in der Leipziger Straße 54-55 in Mitte wurde 2019/20 realisiert. Das angrenzende Gewerbeobjekt bauten wir als Interimsquartier für unseren Firmensitz während der Sanierungsarbeiten in der Dircksenstraße 38 um.

mit Bedacht und erhalten bei Plattenbauten die prägnanten Außenfassaden. Dazu haben wir eine Dachstrategie zur Sanierung von Plattenbauten entwickelt, die wir 2019/20 in einem ersten Pilotprojekt in der Linien- und Torstraße umsetzten.

2019 haben wir energetische Sanierungen und umfangreiche Modernisierungen in den Gebäudebeständen Südekumzeile, Oranienstraße, Brunsbütteler Damm und Magistratsweg vorgenommen.

## AUF EIN WORT – MIT RENE RADANT, ABTEILUNGSLEITER TECHNIK.



**Wo liegen die größten Potenziale beim ressourcen- und klimaschonendem Wirtschaften in den Beständen der WBM?** Wir halten unsere Immobilienbestände in Schuss und realisieren ein langfristig angelegtes Programm zur Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung. Dabei nehmen wir eine ganzheitliche Perspektive ein. Einsparpotenziale sind überall zu finden, nicht nur in der energetischen Sanierung von Fassaden, sondern auch in der Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung, der Bewirtschaftung, dem Abfall-Recycling und schließlich beim Neubau.

**Welchen Effekt hat die Digitalisierung auf die Einsparung von Ressourcen?** Die Digitalisierung durchzieht alle Ebenen unseres Unternehmens. Sie kann einen erheblichen Effekt haben. Denken Sie nur an die enorme Reduktion des Papierverbrauchs, die wir durch die Einführung der digitalen Rechnungsbearbeitung von 2019 auf 2020 erreicht haben. Auch treiben wir die Digitalisierung unserer technischen Anlagen und Betreiberprozesse kontinuierlich voran. Nur so können wir unsere Objekte im Kontext einer optimierten Lifecyclebetrachtung verwalten. Wir lernen dabei auch durch die Beteiligung an Forschungsprojekten, wie etwa BaltBest. Auch mobiles Arbeiten kann durch Wegfall von Wegen helfen, Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu sparen.

**Wo steht die WBM, wo will sie hin?** Wir haben das Ziel des Klimaschutzabkommen der zweiten Generation mit dem Land Berlin bereits zwei Jahre vor der gesetzten Frist erreicht. Doch bis zum erklärten Ziel Berlins, 2050 klimaneutral zu sein, haben wir noch einen langen Weg vor uns. Darüber hinaus streben wir dem Ziel entgegen, den Einfluss auf die Umwelt und vor allem auch auf die Biodiversität so gering wie möglich zu halten, oder gar einen positiven Beitrag zu leisten.

In der Folge erwarten wir eine deutliche Senkung des Wärmeverbrauchs und damit geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden auch 2020 fortgesetzt, unter anderem im Wohnkomplex Leipziger Straße oder mit dem barrierefreien Umbau eines denkmalgeschützten Wohngebäudes in der Karl-Marx-Allee.

Kontinuierlich beseitigen wir Bauschadstoffe (wie z. B. Asbest) in unseren Beständen. Im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben wir beispielsweise im Jahr 2019 asbesthaltige Bodenbeläge und andere schadstoffbelastete Materialien in rund 110 Wohnungen ersetzt.

Der Strom für unsere Geschäftsräume sowie der Allgmeinstrom für öffentliche und gemeinschaftlich genutzte Bereiche unserer Bestände stammt ausschließlich aus erneuerbaren Energiequellen. Elektrische Energie sparen wir auch durch den standardmäßigen Einsatz von LED-Beleuchtung bei Modernisierung und Instandsetzung sowie durch intelligente Aufzugssteuerungen und effiziente Pumpen. Den Wasserverbrauch senken wir durch wassersparende Armaturen.

Darüber hinaus prüfen wir fortlaufend nachhaltigere Wärmeversorgungsstechnologien für unseren Bestand. Insbesondere bei angekauften Liegenschaften mit Kohle-, Öl- oder Gasheizungen streben wir eine schnelle Umstellung auf umweltfreundliche Wärmeversorgungssysteme an. Dabei behalten wir stets die Gesamtenergiebilanz und die Lebenszyklen unserer technischen Anlagen im Blick.

Das denkmalgeschützte Objekt Karl-Marx-Allee 47-51 mit 69 Wohnungen bauten wir 2019/2020 barrierefrei um.





An der Ifflandstraße, in Sichtweite des Alexanderplatzes, beplanten wir 2019 einen versiegelten Parkplatz und schufen 140 neue Mietwohnungen. Die Baugenehmigung wurde 2019 erteilt, Fertigstellung war 2021.



Wir führen die Wertstoffe Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackung/Metalle der Wiederverwertung zu. Gemäß des Zertifikates unseres Dienstleistungsunternehmens haben wir durch aktives Abfall- und Behältermanagement im Jahr 2019 rechnerisch 2.838 Tonnen Ressourcen und zusätzlich 462 Tonnen Treibhausgase eingespart. Bei der Abfallverwertung setzt die WBM bereits seit Jahren zusammen mit ihren Dienstleistern ein innovatives Behältermanagement um. Dies führte im Bereich des Restmülls zu signifikanten Mengen- und Kosteneinsparungen.

Im Zuge der Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse werden wir den Papiereinsatz weiterhin senken. Der Papierverbrauch sank bereits von 2,045 Millionen Blatt im Jahr 2018 auf 1,9 Millionen Blatt im Jahr 2019 (-7 Prozent). Im Jahr 2020 machte sich die fortschreitende Digitalisierung dann mit einer Reduzierung des Papierverbrauchs um weitere 32 Prozent auf 1,3 Millionen Blatt sehr deutlich bemerkbar.

Wir sind dabei, ein umfassendes Umweltmanagementsystem zu implementieren. Abgeschlossen wurden 2019 bereits die Bestandsaufnahme,

die Zielformulierung und die Planung der Implementierung für das zukünftige Umweltsystem nach den Kriterien der ISO 14001.

Bereits im September 2011 hatten wir die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung „Klimaschutzabkommen der zweiten Generation“ zwischen dem Land Berlin und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) auf den Weg gebracht. Darin ist festgelegt, dass die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen je Wohnung im Jahr 2020 den Wert von 1,22 Tonnen CO<sub>2</sub>/WE pro Jahr nicht übersteigen sollen. Mit einer CO<sub>2</sub>-Emission von 1,14 Tonnen CO<sub>2</sub>/WE pro Jahr haben wir dieses Ziel bereits 2018 vorzeitig erreicht. Im Jahr 2019 konnten wir das Erreichte nochmals verbessern – die CO<sub>2</sub>-Emission betrug 1,13 Tonnen CO<sub>2</sub>/WE pro Jahr.

Dies erreichten wir durch die Sanierung unserer Bestandsimmobilien entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), einer Optimierung der haustechnischen Anlagen, der Errichtung energieeffizienter Neubauten sowie der Erneuerung von Warmwasseraufbereitungs- und Heizanlagen.

---

# AUSBILDEN, WERTSCHÄTZEN, ENTWICKELN.



Erst die engagierte und kompetente Arbeit unserer Mitarbeiter\*innen verleiht unserem Immobilienbestand seinen langfristigen Wert. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um neue Fachkräfte für die WBM zu begeistern sowie bestehende Mitarbeiter\*innen weiterzuentwickeln und sorgen permanent durch Ausbildung für Nachwuchs. 2019 beteiligte sich die WBM als erste landeseigene Wohnungsbaugesellschaft am Modellprojekt „Solidarisches Grundeinkommen“. Als Unterzeichnerin der „Charta der Vielfalt“ fördert die WBM Diversität und Chancengleichheit. Ein konsequentes Gesundheitsmanagement und viele freiwillige Leistungen tragen zu einer niedrigen Fluktuationsquote bei.

Durch die Ausbildung des Nachwuchses sichern wir nachhaltig die Zukunft unseres Unternehmens. Im Jahr 2019 beschäftigten wir 24 Auszubildende und dual Studierende. Dies entsprach einer Ausbildungsquote von 5,9 Prozent. Alle wurden nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss übernommen. Kontinuierlich bilden wir Immobilienkaufleute, Fachinformatiker\*innen für Systemintegration sowie Elektroniker\*innen für Gebäude- und Infrastruktursysteme aus und bieten auch die Möglichkeit zum dualen Studium (Bauingenieurwesen, BWL/Immobilienwirtschaft und Technisches Facility Management).

Wer einmal bei der WBM ist, bleibt ihr lange treu. Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit 20 Jahre. Im selben Jahr haben 34 Mitarbeiter\*innen unser Unternehmen verlassen, davon sind 19 in den Ruhestand gegangen. Das entspricht einer Fluktuationsquote von

acht Prozent, bereinigt um Renteneintritte sind es lediglich 3,8 Prozent. Im gleichen Zeitraum haben wir 23 Mitarbeiter\*innen und neun Auszubildende für uns gewinnen können. Dazu kommen noch sieben Mitarbeiter\*innen im Modellprojekt „Solidarisches Grundeinkommen“ und neun Auszubildende.

Auch unsere jungen Leistungsträger\*innen entwickeln wir weiter: 2019 haben wir unser erstes Potenzialträgerprogramm erfolgreich abgeschlossen. 15 Talente erhielten die Chance, ein neues unternehmensinternes Netzwerk zu bilden und ein Entwicklungsprogramm über zwei Jahre zu absolvieren. Das Netzwerk trägt bis heute und wir prüfen eine Wiederholung im Jahr 2022. Darüber hinaus ist uns Weiterbildung auf allen Ebenen sehr wichtig, sowohl die fachliche als auch die Entwicklung der sogenannten Soft Skills. Aus diesem Grund haben wir einen digitalen Weiterbildungskatalog implementiert, der allen Beschäftigten zugänglich ist.

## AUF EIN WORT – MICHAEL MELAHN, BEREICHSLIMITER HUMAN RESSOURCES.



**Die Gewinnung und das Halten von Fachkräften dürfte eine der größten Herausforderungen im Personalbereich sein. Wie gelingt das bei der WBM?**

Wir bieten nicht nur sichere, sondern auch interessante Arbeitsplätze. In vielen Gesprächen zeigt sich, dass nicht vorrangig das höchste Gehalt zählt. Wichtiger sind Work-Life-Balance und die Sinnhaftigkeit der eigenen Arbeit, die Möglichkeit damit gesellschaftlich etwas zu bewirken. Hier haben wir als kommunales Unternehmen in der Mitte von Berlin viel zu bieten, zum Beispiel eine großzügige Regelung für mobiles Arbeiten, welche die Vereinbarkeit von Familie und Beruf fördert oder auch unsere qualitätsvolle Bestands- und Stadtentwicklung verbunden mit einem sozialen Auftrag.

**Wie wichtig ist Ausbildung bei der WBM?**

Extrem wichtig. Wir bieten die berufliche Ausbildung und das duale Studium in unterschiedlichen Fachrichtungen an. Uns ist wichtig, nur so viele Auszubildende aufzunehmen, wie wir nach unseren hohen Standards ausbilden und betreuen können. Besonders freut mich, dass wir allen Ausgebildeten eine Weiterbeschäftigung ermöglichen können.

**Fast zwei Drittel der Mitarbeiterschaft sind Frauen, bei den Führungskräften ist noch keine Geschlechter-Parität erreicht. Wie kann sich das ändern?**

Nach Maßgabe unseres Frauenförderplans geben wir bei gleicher Qualifikation und Eignung Bewerberinnen den Vorzug und ermutigen unsere Mitarbeiterinnen, sich bei uns weiter zu entwickeln.

Mit unserer Beteiligung an dem Projekt „Solidarisches Grundeinkommen“ (SGE) des Landes Berlin wollen wir auch Menschen mit Lücken in ihrer Erwerbsbiografie eine Chance geben. Langzeitarbeitslose Berliner\*innen sollen eine Alternative zum Arbeitslosengeld II erhalten und gleichzeitig einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft erwirtschaften. Unser neuer Mitarbeiter Abdul Rahim Nagibulla unterschrieb als erster Teilnehmer dieses Programms seinen Arbeitsvertrag bei der WBM in Anwesenheit des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller. Insgesamt haben wir 2019 im Rahmen des SGE sieben Quartiershelfer\*innen und Quartiersläufer\*innen eingestellt. Sie werden im Rahmen des Programms mit Weiterbildungen und Coachings unterstützt und erhalten eine neue Chance bei der WBM.

Mit etwas über 65 Prozent Frauenanteil ist die Belegschaft des WBM Konzerns größtenteils weiblich. Frauen sind in vielen unserer Bereiche überdurchschnittlich vertreten. In allen Bereichen, wo sie noch unterrepräsentiert sind, ist es unser erklärtes Ziel, ihren Anteil stufenweise bis zur Parität zu erhöhen.



Bei der WBM unterschrieb Abdul Rahim Nagibulla als erster Teilnehmer am Modellprojekt „Solidarisches Grundeinkommen“ in Gegenwart des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller seinen Arbeitsvertrag.





Den Teamgeist stärken und etwas für die Gesundheit tun: Bei der WBM sind eine Lauf- und eine Rennradgruppe aktiv, die regelmäßig an Wettbewerben teilnehmen.

Wir fördern Chancengerechtigkeit unter den Geschlechtern mit vielfältigen Angeboten zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Wünschen unserer Beschäftigten, ihre familiäre Situation mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen zu berücksichtigen, tragen wir soweit wie möglich Rechnung. Mit der Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ bekennen wir uns seit 2009 zur Förderung von Vielfalt im Unternehmen und in der Gesellschaft. Unseren Frauenförderplan aktualisierten wir 2018 bereits zum dritten Mal, die nächste Überarbeitung erfolgte im September 2020.

Unser betriebliches Gesundheitsmanagement bauen wir seit Jahren zu einem wichtigen Fundament der Personalentwicklung aus. Die gesundheitsfördernde Gestaltung von Arbeitsplätzen wirkt zudem berufstypischen Erkrankungen vorbeugend entgegen. Seit 2013 haben wir ein betriebliches Eingliederungsmanagement.

Darüber hinaus bieten wir ein diverses Sport- und Ernährungsprogramm, mit zum Beispiel Yoga, Ernährungskursen, einem regelmäßigen Gesundheitstag oder Lauf- und Fahrradevents.

Im Jahr 2019 betrug das Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der Geschäftsführung zum Median der Gesamtvergütung aller Angestellten 4,6 zu 1.

# UNSERE MIETER\*INNEN IM MITTELPUNKT.



Die WBM stellt ihre Kund\*innen, die Mieter\*innen, in den Mittelpunkt. 15 Mieterbeiräte vertraten 2019 die Interessen der Mieter\*innen. In den Stadtteilen, in denen sie mit ihren Beständen vertreten ist, ist die WBM Partnerin lokaler Initiativen und Institutionen und vermietete 12 Prozent ihrer Gewerbeflächen vergünstigt an kulturelle und soziale Einrichtungen. Das Patenschaftsprojekt für Geflüchtete „Hallo Neue Nachbarn“ erhielt 2019 den „immobilienmanager-Award“.

Die WBM gilt in den Berliner Stadtteilen, in denen sie mit ihrem Immobilienbestand vertreten ist, als verlässliche Partnerin für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Wir fördern aktive und solidarische Nachbarschaften und unterstützen es, wenn sich Mieter\*innen für ihr Umfeld engagieren. An Einrichtungen aus den Bereichen Kultur und Soziales vermieten wir unsere Gewerbeflächen unter dem marktüblichen Niveau. Per 31.12.2019 betrug der Anteil vergünstigter Gewerbeflächen für soziale und kulturelle Nutzungen rund 12 Prozent unserer gesamten Gewerbeflächen. Dieser Anteil stieg durch die Übernahme des soziokulturellen Zentrums in der Rathenower Straße 16 im Jahr 2020 sogar auf rund 14 Prozent. Im selben Jahr unterstützten wir Gewerbetreibende\*innen, die durch die Corona-Lockdowns in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerieten mit Mietstundungen und Nachlässen in erheblicher Höhe.

Wir lassen auch unsere Wohnungsmieter\*innen in schwierigen Lagen nicht allein. Im Jahr 2019 unterstützte die SOPHIA Berlin GmbH die WBM bei der sozialen Beratung ihrer Mieterschaft. Ebenfalls 2019 bildete der Bereich Bestandsmanagement ein neues Team für das Sozialmanagement, das im Folgejahr 2020 voll arbeitsfähig war und sich seitdem um die sozialen Belange aber auch um Vernetzung und Aktivierung unserer Mieterschaft kümmert



Das Patenschaftsprojekt für Neumieter\*innen mit Fluchterfahrung „Hallo Neue Nachbarn“ wurde 2019 mit dem „immobilienmanager-Award“ ausgezeichnet.

Fast zwei Drittel (62 Prozent) der frei gewordenen Bestandswohnungen haben wir an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet. Darunter wurden 345 Wohnungen für Gruppen mit besonders dringendem Bedarf – wie Menschen mit Fluchterfahrung, Studierende und Auszubildende oder Schüler\*innen, Obdachlose, Trägerorganisationen für betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen – bereitgestellt.

## AUF EIN WORT – MIT FRED SOMMERMEIER, BEREICHSLIMITER BESTANDSMANAGEMENT.



### Warum engagiert sich die WBM in ihren Quartieren?

Wir bieten unseren Mieter\*innen mehr als ein Dach überm Kopf, das warm und trocken ist, wir bieten Heimat. Manche wohnen schon in der zweiten Generation bei uns, viele sind Erstmieter\*innen. Gerade in einer so multikulturellen und dicht besiedelten, manchmal auch anonymen Metropole wie Berlin, sind Solidarität und Stabilität wichtig. Wir fördern das – in schwierigen Zeiten mit unserer Partnerin, der Sozialberatung SOPHIA Berlin, in guten Zeiten zum Beispiel in den Mieter\*innengärten.

**Welche Funktion haben die Mieterbeiräte bei der WBM?** Wenn unsere Mieter\*innen freiwillig Verantwortung übernehmen für die Hausgemeinschaft, ist das manchmal unbequem, aber immer unbezahlbar. Denn wer weiß besser, was die Mieter\*innen brauchen, als diese selbst? Wir wünschen uns noch mehr Engagement und mehr Kandidat\*innen.

**Warum verzichtet die WBM bei sozialen und kulturellen Einrichtungen auf Mieteinnahmen?** Diese Einrichtungen sind eine Bereicherung für unsere Quartiere. Andererseits können zum Beispiel ein privates Museum oder eine Galerie niemals Quadratmetermieten erwirtschaften wie große Einzelhandelsketten. Wir sehen uns in der Verantwortung für urbane Quartiere und als kommunales Unternehmen haben wir hier glücklicherweise Gestaltungsspielräume. Auch hier ist es so, dass wir viele Mieter\*innen aus dem sozialen und kulturellen Bereich schon seit Jahrzehnten begleiten. Die Insel-Galerie zum Beispiel feierte 2020 ihr 25-jähriges Bestehen als unsere Mieterin.

Im Projekt „Hallo neue Nachbarn“, in dem wir gemeinsam mit dem Humanistischen Verband Berlin-Brandenburg KdöR Mieter\*innen mit Fluchthintergrund beim Ankommen in ihrer neuen Nachbarschaft unterstützen, gab es 2019 insgesamt 65 aktive Patenschaften mit zum Teil langjährigen Bestandsmieter\*innen, die sich ehrenamtlich für das Projekt engagieren.

Unter dem Titel „Grüne Höfe“ fördern wir seit Jahren vielfältige Grünflächen und Biodiversität in unserem Bestand und schonen damit die Umwelt und die natürlichen Ressourcen. Bis 2019 haben wir zusammen mit unseren Mieter\*innen 23 Mieter\*innengärten insbesondere im Zentrum Berlins geschaffen. Im selben Jahr beteiligten wir uns an dem Wettbewerb „Bestäuberstadt Berlin“ und eröffneten gemeinsam mit dem Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr, Stefan Tidow, eine bestäuberfreundliche Wiese vor einem unserer Wohngebäude in der Friedrichshainer Krautstraße.

## DIE LEITLINIEN FÜR PARTIZIPATION UND WOHNUNGSBAU DER LANDESEIGENEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN DEFINIEREN VIER BETEILIGUNGSTUFEN.

\*Höhere Beteiligungstufen können durch Maßnahmen aus niedrigeren Stufen ergänzt werden.



### MITENTSCHEIDUNG\*

Begleitgremium, Entscheidungsgremium, Bürger\*innenvertretung in der Wettbewerbsjury, Bürger\*innenvotum



### MITGESTALTUNG\*

Kreative Workshopformate, z. B. World Café, Ideentische, Werkstattverfahren, Online-Voting, runder Tisch, Stadtlabor



### KONSULTATION\*

Sprechstunde, Bürger\*innenversammlung, Umfragen, Ideensammlung, Dialogveranstaltung



### INFORMATION

Vorhabenliste auf Onlineportal, Hausaushang bei Anwohnerschaft, Pressemitteilung, Flyer bzw. schriftliches Informationspaket, bestehende Gremien werden gezielt informiert, Anwohner\*innenversammlung, Internetseiten der Wohnungsbaugesellschaften



Mieter\*innengärten schaffen grüne Oasen mitten in der Stadt und stärken die Hausgemeinschaft.

Wir unterstützen vielfältige Sozial- und Umweltschutzorganisationen. 2019 haben wir die folgenden Organisationen durch Sponsoring gefördert:

- Stiftung Naturschutz Berlin
- Kiezoase e. V.
- KREATIVHAUS-Berlin
- MemhardClub e. V.
- ALBA BERLIN Basketballteam Berlin e. V.
- BBA Akademie
- Bund Deutscher Architekten
- Berlin 2020 gGmbH c/o AIV zu Berlin e. V.

Unsere Mieter\*innen beteiligen wir über den Mieter\*innentrat und die Mieterbeiräte. Im Jahr 2019 waren 15 Mieterbeiräte aktiv. Ihre Zahl wächst ständig, denn die Wahl und Konstituierung weiterer Mieterbeiräte ist ausdrücklich erwünscht und wird von uns gefördert. 2020 konstituierten sich trotz erschwelter Bedingungen durch die Coronapandemie zwei weitere Mieterbeiräte, sodass die

Gesamtzahl auf 17 stieg. Die Ergebnisse der Mieter\*innenbefragung, die wir in den Jahren 2019/20 vorbereiteten und Anfang 2021 durchführten, werden uns wertvolle Hinweise geben, wie wir unseren Service verbessern können.

Wenn wir unsere eigenen Wohnquartiere durch Neubau weiterentwickeln, sind die direkt betroffenen Nachbar\*innen oft auch unsere Mieter\*innen. Sie beteiligen wir in einem vierstufigen Beteiligungsverfahren. In den Jahren 2017 und 2018 haben wir gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Humboldt Viadrina Governance Plattform Leitlinien zur Partizipation formuliert. Daraus entwickelten wir dann 2019 als erstes landeseigenes Wohnungsunternehmen unsere WBM-spezifischen Beteiligungs-Leitlinien.

---

# WIR LERNEN VON UNSEREN PARTNER\*INNEN.



Im Dialog mit unseren Kooperationspartner\*innen lernen wir dazu und überprüfen unsere Geschäftspolitik. Wir entwickeln innovative Technologien und Planungsformate, verbessern unsere Abläufe und können so für die Stadtgesellschaft und unsere Mieter\*innen einen höheren gesellschaftlichen Mehrwert erwirtschaften. Dies wird in Berlin und darüber hinaus viel beachtet und als modellhaft angesehen.

**W**ir beteiligen uns an Modellprojekten der kooperativen Stadtentwicklung. Diese beziehen die Stadtgesellschaft noch über die höchste Stufe der Partizipation – Mitentscheidung – hinaus ein und verwirklichen eine echte Koproduktion in der Quartiersentwicklung. 2019 wagten wir diesen Schritt beim „Haus der Statistik“ gemeinsam mit der Genossenschaft ZKB „Zusammenkunft Berlin“, dem Bezirk Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH.

Direkt gegenüber vom Alexanderplatz entwickeln wir gleichberechtigt und gemeinsam mit unseren Partner\*innen ein neues Quartier zum Leben, Arbeiten und Wohnen. In einem partizipativen Werkstattverfahren entschieden Bürger\*innen gemeinsam mit Expert\*innen über den städtebaulichen Entwurf, den wir im Januar 2019 vorstellten und der Grundlage des neuen Bebauungsplans wird. 2020 zogen Pioniernutzungen in die Erdgeschosszone der leer stehenden Bestandsgebäude. Ihre Erfahrungen wollen wir für die Vermietung und Bewirtschaftung der Erdgeschosszonen im neuen „Quartier der Statistik“ nutzen.

Ein zweites Modellprojekt ist die Entwicklung des Rathausblock Kreuzberg (ehemaliges Dragonerareal). Hier organisierten wir mit unseren Part-



In der gemeinschaftlichen Entwicklung des ehemaligen „Haus der Statistik“ lernen wir von unseren Partnern.

ner\*innen im Mai 2019 ein „Lernlabor Perspektive Gemeinwesen“. Im Juni 2019 unterzeichneten wir mit unseren fünf Kooperationspartner\*innen, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Vernetzungstreffen Rathausblock, dem Forum Rathausblock und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, eine Kooperationsvereinbarung. Im Herbst begann ein städtebauliches Werkstattverfahren, dessen Ergebnisse Anfang 2020 vorgestellt wurden.

## AUF EIN WORT – MIT KAROLINE SCHARPF, LEITERIN PROJEKT- ENTWICKLUNG.



**Alle fordern Wohnungsneubau – aber lieber nicht in der eigenen Nachbarschaft. Wie können wir diesen Widerspruch auflösen?** Ganz auflösen kann man diesen Konflikt nicht. Aber wir können dafür werben, dass es besser und klimaschonender ist, innerstädtische, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundene Quartiere weiter zu entwickeln, als auf der grünen Wiese neu zu bauen und neue Pendler\*innenströme zu erzeugen. Auch die unmittelbare Nachbarschaft kann vom Neubau profitieren. Zum Beispiel durch ein neues Angebot an altersgerechtem Wohnraum oder die Aufwertung der Grünflächen.

**Was können wir im Dialog mit kritischen Anwohner\*innen lernen?** Niemand kennt unsere Quartiere so gut wie deren Bewohner\*innen! Regelmäßig fragen wir die bestehenden Bedarfe nach Freiraumqualität und Infrastrukturangeboten ab und versuchen die Situation im Zuge des Neubaus zu verbessern. Der Dialog mit den Anwohner\*innen kann eine zusätzliche Perspektive in unsere Planungen einbringen, die wir eventuell noch nicht gesehen haben. So waren zum Beispiel bei der Weiterentwicklung des Quartiers Osthafen die Bedenken gegen die geplanten Aufstockungen größer als gegen Neubauten auf benachbarten Freiflächen. Wir beginnen nun im ersten Bauabschnitt mit den Neubauten und integrieren die Aufstockungen in eine später ohnehin anstehende Sanierung.

**Was war Ihr Lieblingsprojekt im Jahr 2019?** Gemeinsam mit dem Startup „form follows you“ haben wir eine Beteiligungsapp entwickelt, die baufachliche Laien in die Lage versetzt, Neubauplanungen auch intuitiv zu verstehen und zu beurteilen. So entsteht mit den Anwohner\*innen ein Dialog auf Augenhöhe und insgesamt mehr Akzeptanz. Wir entwickeln das Tool ständig weiter.

Ein drittes städtebauliches Werkstattverfahren mit Beteiligung der Bürger\*innen führten wir ebenfalls 2019 für die Revitalisierung und Weiterentwicklung des soziokulturellen Standorts Rathenower Straße 16 durch. Die Ergebnisse wurden im März 2020 veröffentlicht. Hier wird in einer zentralen Innenstadtlage, die unter hohem Gentrifizierungsdruck steht, ein einzigartiger Ort der Vielfalt entstehen – mit Angeboten im sozialen und religiösen Bereich. Dies wird ergänzt durch bezahlbare Mietwohnungen für Familien, Trägerwohnungen und neuartige Clusterwohnungen.

In all diesen Projekten lernen die Kooperationspartner\*innen voneinander im Prozess und entwickeln gemeinsam neue Formen der gemeinwohlorientierten, kooperativen Stadtentwicklung.

Neue Technologieansätze erarbeiten wir regelmäßig gemeinsam mit Hochschulen. In Kooperation mit der Technischen Universität Berlin hat die WBM das europäische Pilotprojekt „Bright Ageing“ unterstützt, welches dabei helfen soll, die Beleuchtung innerhalb der eigenen Wohnung in Zukunft intelligenter zu gestalten.

Darüber hinaus gibt es seit 2019 mit der Technischen Universität Dresden eine Kooperation im Rahmen des Forschungsprojekts „BaltBest“ (Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand). Hauptziel dieses Projekts ist es, die Heizungsanlagen im optimalen Wirkungsbereich zu betreiben sowie Lastspitzen und hohe Vorlauftemperaturen durch die optimale Heizkurve zu reduzieren.



Im Projekt BaltBest erforschen wir die optimale Betriebsführung von Heizungsanlagen.



In der Rathenower Straße (Moabit) entsteht durch die Revitalisierung und Ergänzung eines Baukomplexes aus den 1970er Jahren ein neuer Ort der Vielfalt.



Ein innovatives Tool zur digitalen Partizipation haben wir mit dem Berliner Startup „form follows you“ entwickelt. Die App belegte bei den BBU-Zukunfts-Awards 2019 den zweiten Platz. In der Praxis wandten wir die App 2018/19 erstmals bei der Weiterentwicklung unseres Quartiers am Osthafen (Stralauer Allee) an. Die intensive Einbindung unserer Mieter\*innen resultierte in signifikanten Planänderungen und höherer Akzeptanz für dieses Neubauvorhaben, das im ersten Bauabschnitt in zentraler Innenstadtlage 110 bezahlbare Mietwohnungen (davon 67 barrierefrei) schaffen wird. Erste bauvorbereitende Maßnahmen erfolgten im Jahr 2020; der Baubeginn ist für Ende 2021 geplant.

Gemeinsam mit den fünf weiteren landeseigenen Wohnungsbauunternehmen und dem BBU lancierten wir 2019 ein bundesweit einmaliges und über Berlin hinaus viel beachtetes Angebot: Das neue Wohnungstauschportal auf [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de). Auf dieser Plattform treffen sich potenzielle Tauschpartner\*innen, die ihre Wohnung gegen eine andere

tauschen wollen. Dies ist unternehmensübergreifend im Bestand aller landeseigenen Wohnungsunternehmen möglich, wobei sich die Nettokaltmieten der getauschten Wohnungen nicht ändern.



---

# GUT UND RICHTIG HANDELN.



Der Verhaltenskodex gilt für alle Mitarbeiter\*innen des WBM-Konzerns. In ihm sind unter anderem Handlungsanleitungen im Fall von Interessenkonflikten, Geschenken, Einladungen, finanziellen Zuwendungen, Spenden/Sponsorings und auch das Verhalten am Arbeitsplatz geregelt. Mitarbeiter\*innen, Mieter\*innen und Geschäftspartner\*innen der WBM steht eine externe Ombudsstelle zur Verfügung.

Unser Verhaltenskodex soll alle Mitarbeiter\*innen, Führungskräfte und auch die Geschäftsführung für ein rechtlich korrektes und verantwortungsbewusstes Handeln sensibilisieren und bei der Erfüllung ihrer täglichen Arbeitsaufgaben unterstützen.

Darüber hinaus enthält er Grundsätze zur gesellschaftlichen Verantwortung und Nachhaltigkeit, Nicht-Diskriminierung, Anti-Korruption, redlicher und regelgetreuer Führung der Geschäfte, Vertraulichkeit und Datenschutz sowie zur professionellen Kommunikation nach außen.

Der Verhaltenskodex der WBM und weitere Dokumente zum gesetzes- und richtlinienkonformen Verhalten der WBM sind öffentlich einsehbar unter:  
 → [www.wbm.de/de/unternehmen/unternehmenskultur](http://www.wbm.de/de/unternehmen/unternehmenskultur)

Unsere Mitarbeiter\*innen und Geschäftspartner\*innen werden regelmäßig in Schulungen für mögliche Interessenkonflikte im Geschäftsalltag sensibilisiert.

Das Compliance Management der WBM wurde 2019 bereits zum dritten Mal zertifiziert.

## AUF EIN WORT – MIT KERSTIN HAUFE, COMPLIANCE MANAGERIN DER WBM.



Wozu brauchen wir Compliance? Ist es nicht selbstverständlich, dass wir uns alle an die Regeln halten? Sich an Regeln zu halten, ist selbstverständlich. Aber ein integriertes Compliance Management hilft uns, geltende Gesetze, Vorschriften und Anweisungen, auch selbst aufgestellte Regeln, zu beachten. Damit wird auch das Ansehen des Unternehmens in der Öffentlichkeit gefördert. Es hilft uns, Interessenkonflikte zu vermeiden und geschäftliche und private Angelegenheiten strikt voneinander zu trennen. Auch die externe Ombudsstelle fungiert dabei als neutrale und vertrauliche Anlaufstelle. Dorthin können sich Mieter\*innen oder Mitarbeiter\*innen auch anonym wenden.

Wie entstand der Verhaltenskodex? Wir haben ihn in intensiver gemeinsamer Arbeit in Workshops mit Vertreter\*innen aus allen Bereichen des Unternehmens entwickelt. So erreichen wir die höchstmögliche Akzeptanz. Der Kodex ist öffentlich auf unserer Website einsehbar und wird allen Mitarbeiter\*innen in Schulungen bekannt gemacht. Er ist Bestandteil der Arbeitsverträge. In regelmäßigen Abständen wird er überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

Trifft das Vorurteil zu, dass die Immobilienwirtschaft besonders korruptionsanfällig ist? Sicher wird in unserer Branche mit hohen Auftragssummen umgegangen. Aber hier ist das Vergaberecht strikt und wir befolgen das Vier-Augen-Prinzip konsequent. Wir hatten im Berichtsjahr 2019 keinen Korruptionsfall im Unternehmen. Immer wieder hören wir allerdings von unseriösen Wohnungsvermittlern, welche die Wohnungsknappheit in Berlin ausnutzen, indem sie Wohnungen gegen hohe Provisionen versprechen und auch anbieten. Wir versuchen, diesem Missbrauch durch Aufklärung und Information unserer Wohnungsbewerber\*innen entgegenzuwirken. Die WBM vermietet ihre Wohnungen in jedem Fall provisionsfrei.

# NACHHALTIGKEIT IN ZAHLEN.



GRI SRS-403-9

## ARBEITSBEDINGTE VERLETZUNGEN

13 Arbeitsunfälle (11 weiblich/2 männlich)

GRI SRS-404-1

## AUS- UND WEITERBILDUNGEN

9,5 h im Durchschnitt pro Angestellte

GRI SRS-405-1

## DIVERSITÄT ANGESTELLTE

- Geschäftsführung: 1 weiblich, 1 männlich
- Mitarbeiterinnen: 66 %
- Mitarbeiter: 34 %



- unter 30 Jahre: 13 %
- zwischen 30 und 50 Jahren: 26 %
- über 51 Jahre: 61 %



Branchenspezifische Ergänzung BM5/6 (GdW Arbeitshilfe 73)

## PE 4 (GDW ARBEITSHILFE 73)

Anteil der Mitarbeiter\*innen mit Behinderung  
**6,08 %**

## PE 7 (GDW ARBEITSHILFE 73)

Teilzeitquote  
**11,42 %**

## PE 8 (GDW ARBEITSHILFE 73)

Ausbildungsquote  
**5,33 %**

## PE 9 (GDW ARBEITSHILFE 73)

Übernahmequote  
**100 %**

GRI SRS-102-38

## VERHÄLTNISS DER JAHRESGESAMVERGÜTUNG

Das Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der GF zum Median der Gesamtvergütung aller Angestellten beträgt 4,6 zu 1.

## DIE WBM WAR 2019 MITGLIED IN FOLGENDEN ORGANISATIONEN

Arbeitgeberverband Deutscher Immobilienwirtschaft e. V.

AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen

Baukammer Berlin

BBA Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Creditreform Berlin-Brandenburg

Die Mitte e. V.

BCM Berufsverband der Compliance Manager

GDD Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e. V.

HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

KAV Kommunaler Arbeitgeberverband Berlin e. V.

Partner für Berlin Holding

Wirtschaftskreis Mitte e. V.





**GRI SRS-303-3**  
**WASSERENTNAHME**  
 Wohnungs- und Gewerbebestand  
**2.625.844 m<sup>3</sup>**  
 Trinkwasser, entspricht 1,18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 Wasserquelle: Grundwasser

**GRI SRS-302-1**  
**ENERGIEVERBRAUCH**  
**Stromverbrauch**  
 Geschäftsbereich  
**587.189 kWh – 1.553 kWh/VZÄ/Jahr**

Wohnungs- und Gewerbebestand  
**17.107.874 kWh – 119 kWh/m<sup>2</sup>**

**Heizenergieverbrauch**  
 Geschäftsbereich  
**693.794 kWh – 1.835 kWh/VZÄ/Jahr**

Wohnungs- und Gewerbebestand  
**276.576.605 kWh – 130 kWh/m<sup>2</sup>**

**Kraftstoffverbrauch Fuhrpark – 5 PkW**  
 Benzinverbrauch: **1.658 l**  
 Dieselverbrauch: **3.278 l**

**Fuhrpark – 2 Elektroautos**  
 Stromverbrauch: **766 kWh**

Branchenspezifische Ergänzung BM5/6 (GdW Arbeitshilfe 73)

**ENERGIEINTENSITÄT DES GEBÄUDEBESTANDES**  
 Wärmeverbrauch vermieteter Wohnflächen:  
**117,50 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

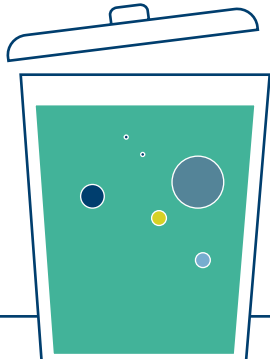
**GRI SRS-305-1**  
**DIREKTE THG-EMISSIONEN (SCOPE 1)**  
 Gas- und Kohletagenheizungen im Wohnungs- und Gewerbebestand:  
**1.902 t CO<sub>2</sub>-eq – 46 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

**GRI SRS-305-2**  
**INDIREKTE ENERGIEBEZOGENE THG-EMISSIONEN (SCOPE 2)**  
**42.180 t CO<sub>2</sub>-eq – 29 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

**GRI SRS-305-3**  
**SONSTIGE INDIREKTE THG-EMISSIONEN (SCOPE 3)**  
 Dienstreisen: **13 t CO<sub>2</sub>**      Fuhrpark: **12 t CO<sub>2</sub>**

**DURCH RECYCLING WURDEN 2.838 T RESSOURCEN UND ZUSÄTZLICH 462 T TREIBHAUSGASE EINGESPART.**

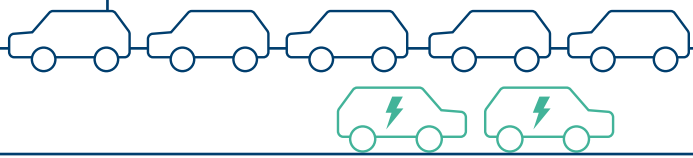
**GRI SRS-306-2**  
**ABFALL**



Gesamtgewicht ungefährlicher Abfälle im Wohnungs- und Gewerbebestand: 21.348 t

**Hausmüll: 20.262,40 t**

- Bioabfall: 1.023 t
- Sperrmüll- und Elektroaltgeräte: 8 t
- Wertstoff: 4 t
- Behördenmüll: 4 t
- Gewerblicher Bioabfall: 0,03 t
- Laub- und Garten: 0,36 t



---

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBERIN

WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH  
Dircksenstraße 38  
10178 Berlin  
[www.wbm.de](http://www.wbm.de)

### KONZEPTION / REDAKTION / V.I.S.D.P.

CHRISTOPH LANG  
WBM Pressesprecher  
Christoph.Lang@wbm.de

### GESTALTUNG

EINSATEAM, Berlin  
Layout: JUDITH KELLER  
Projektkoordination: ANDREA NAKATH  
Reinzeichnung: SIMON ADRIAN

### BILDNACHWEIS

Titelseite – WBM  
S. 04 – Nils Hasenau  
S. 06, 07 – Tina Merkau  
S. 08 – privat  
S. 09 – Claudius Pflug  
S. 10 – WBM  
S. 11 – Andreas Süss  
S. 12 – Nils Hasenau, Claudius Pflug  
S. 13 – Michael Lindner, Andreas Süss  
S. 14 – Nils Hasenau  
S. 16 – Nils Hasenau  
S. 17 – Franziska Lusatis  
S. 18 – degewo  
S. 19 – immobilienmanager  
S. 20 – Nils Hasenau  
S. 21 – WBM  
S. 22 – form follows you  
S. 23 – Nils Koenning  
S. 24 – Nils Hasenau, Andreas Molatta  
S. 25 – Visualisierung CKRS – Architektengesellschaft mbH  
S. 26 – Tina Merkau  
S. 27 – Nils Hasenau

Berlin, 30. November 2021



**WBM.**